



SOBRE LA RECOMENDACIÓN LEGAL PARA EL OTORGAMIENTO DE PODERES EN LOS ADULTOS MAYORES



María, Juana y Rosa son tres hermanas que mantienen en conjunto la propiedad de una edificación que cuenta con doce departamentos y se ubica en Lima, en el distrito de San Miguel.

Al ser las tres hermanas propietarias de la edificación, en términos legales cada uno de los departamentos pertenece a las tres por igual. Si ello es así, entonces para realizar cualquier acto legal sobre cada uno de los departamentos, como podría ser la venta o el alquiler, las tres hermanas deben ponerse de acuerdo y firmar el contrato.

El pasado mes de octubre se presentó una oferta de compra de dos de los departamentos a un muy buen precio; María consideró que esta oportunidad de venta le permitiría contar con el dinero suficiente para hacer realidad el tan ansiado viaje por Europa; Juana por su parte, estimaba que el dinero de la venta le permitiría cancelar rápidamente un préstamo y ahorrar el saldo mediante un certificado de depósito lo que le permitiría contar con un dinero extra por los intereses que se generen; pero Rosa - que era la hermana mayor - siempre se había mostrado opuesta a la venta de cualquier de las propiedades toda vez que al haber sido adquiridas como herencia de sus padres, estimaba que debían permanecer en tal condición y vivir de las rentas por el alquiler que generaban.

¿Cómo proceder? La solución legal les recomendó llegar a un acuerdo entre las tres para que se dividieran los departamentos de modo tal que se le asignara a cada una de las hermanas la propiedad de cuatro departamentos al ser un total de doce departamentos; así cada hermana podría decidir mantener, vender o alquilar su departamento sin tener que consultar con las otras dos.

Estando ya las tres de acuerdo, se debía proceder a la firma del documento de repartición de los departamentos ante un notario público. El notario, al verificar la edad de Rosa (75 años), le solicitó un certificado médico para acreditar su óptimo estado mental ...y aquí empezaron los inconvenientes porque llevada al médico, quien luego de examinar a Rosa, concluyó que no se encontraba apta en todas sus facultades por lo que no podría expedir el certificado médico solicitado.

Al llevar a Rosa con el notario público, éste le hace una pequeña entrevista para verificar su lucidez mental y certifica

también que Rosa no se encuentra apta para tomar decisiones que comprometan sus derechos de propiedad. Rosa, razonaba bien por momentos, pero olvidaba muchas cosas elementales. ¿Qué hacer?

María y Juana intentaron en un primer momento que Rosa les otorgue un poder notarial para que sean ellas dos las que la representen en el acuerdo de repartición de los departamentos, pero fueron informadas que Rosa, en el estado en el que se encontraba ya no podría tomar ninguna decisión legal porque su estado mental no se lo permitía. Tampoco podría otorgar un poder en favor de sus hermanas.

En este sentido, debemos tener en consideración que por mandato legal, todo notario debe verificar el óptimo estado mental de la persona que firmará cualquier documento. Y cuando se traten de actos legales de importancia (venta, alquiler, donación, otorgamiento de poder, etc.), los notarios solicitarán un certificado médico de lucidez mental a las personas que cuenten entre 70 - 75 años en adelante además de entrevistarlas personalmente si así lo considera necesario.

En el caso de las tres hermanas, la única solución legal posible sería la de iniciar un largo proceso judicial para considerar legalmente a Rosa en estado de incapacidad; para luego, solicitar una autorización judicial a fin de poder disponer legalmente de sus propiedades; procesos que implicarán indudablemente una gran pérdida de tiempo y dinero.

Es en razón de ello, que reiteramos nuestro consejo legal - toda vez que se continúan presentando casos similares - , en que debemos adoptar las medidas legales necesarias y en el momento oportuno, cuando las personas adultas se acercan a los setenta años de edad; pues es a partir de esta edad en que los notarios vienen exigiendo mayor rigurosidad en la verificación del estado mental y emocional para permitirles firmar cualquier documentación legal. ■



Escribanos sugerencias de temas legales que le gustaría que desarrollen nuestros colaboradores de esta sección, al correo electrónico: aniya@legalnikkei.com

GUSTAVO LA PUENTE MIYASHIRO | ESTUDIO ANIYA, AROSTEGUI, LA PUENTE & KOHATSU ABOGADOS



www.legalnikkei.com



Perú: 461-2948 / 460-5103



AV. LA MAR 1483 - PUEBLO LIBRE, LIMA/PERU